

新聞稿

調查過去 10 年售樓書 選出 5 個經典呃人個案 日出康城其實是「日落圍城」 領都前方仍有 35 座 50 層高廈將興建 售樓書沒提及對面有污水廠 近堆填區 將展示領都「誠實」售樓書

本會環保觸覺一直關心城市規劃，於 6 月上旬，本會揭露烏溪沙項目銀湖天峰有多個規劃漏洞，且宣傳及銷售手法令人質疑，濫用「畫家筆下圖」。

本會調查了過去 10 年、超過 100 本售樓書，選出 5 個經典「呃人」個案，包括維港灣、藍澄灣、雍雅軒、御龍山及銀湖天峰，全部皆是大型地產商的長實、信和及港鐵的項目。這些項目的失實原因，主要是售樓書將樓景當作海景及山景、沒有明顯披露在高速公路及工廠旁邊，甚至屋苑在新界，卻說在九龍。(見附表)

另外，本會揭露即將開售的日出康城領都，存在多個售樓書欠缺的資料，過份隱惡揚善，當中包括六大要點：

1. 沒有詳細交待項目對面附近有一污水處理廠及可能擴建
2. 領都將會是將軍澳區內最近堆填區的屋苑，若吹東南風或南風，可能臭味嚴重
3. 日出康城項目是「日落圍城」，共有 50 座平均達 50 層的樓宇。領都是較內陸的期數，當其他近海期數(共 35 座、46 至 57 層)，將可能遮擋領都的向東大部份海景
4. 樓書顯示景觀開揚的公園，實際上將會由多座約 50 層高樓包圍。領都廣告宣傳的「身在城內，感覺世外」，明顯與現實不乎，將會是「身在圍城，感覺陰暗」。
5. 領都東北的山景有機會被遮擋，這是由於東北方由長實持有的兩幅住宅用地，已獲批，分別可建成 6 座 39 層及 3 座 37 層。由於是長實持有，理應極之清楚規模及樓宇佈局，但並沒有在樓書交待。
6. 領都的東面是環保大道，是通往將軍澳堆填區的必經之路，有不少重型車輛經過。另外，政府現正籌劃興建跨海大橋接連日出康城區域及油塘區域，其大橋落腳點及相關道路將會設置於領都 IIA 期的南面及西南面，所以領都 IIA 期的中低層將會可能受日後行車噪音影響。

為此，環保觸覺將推出領都「誠實」售樓書，以提供充足資訊，包括多幅周邊實景圖片、現時及未來景觀分析、噪音評估及氣味評估。這份資料由規劃師及業內人士協助製作，極具參考價值。

另外，由於過往發展商在住客入伙前已簽訂多項服務契約，包括升降機保養及維修、會所服務、保安服務、清潔服務等，以致管理費上升及引起爭議(包括多個港鐵屋苑)。發展商應在售樓書交待，以讓準買家知道管理費詳情。

另外，由於售樓處的設計及地產代理的游說給予準買家很大的壓力，消費者未必在思維清晰的情況下買樓，所以建議購買樓花時應設三天的冷靜期，讓買家可在三天內取回最少一半訂金。澳洲及加拿大亦有相同措施，並退回全數訂金，加拿大更長達七天。

其實，香港法律改革委員會的 2002 年發出報告書，建議應立法規管售樓書內容及發展商售樓的各個程序，但政府一直沒有採納建議。

環保觸覺建議，應盡快立法規管售樓書，需包括(1)實景圖片、(2)景觀、噪音及氣味評估以及(3) 已簽訂的服務契約；而售樓書必須先經政府審核，才能推出。

五個經典個案

樓盤名稱	發展商	不全面之處
維港灣	港鐵、信和、嘉里等	售樓書的畫家筆下圖顯示項目南面及西面有全海景，但沒提及項目西面正在填海，並有住宅規劃；幾年後陸續落成了屏風式樓宇凱帆軒、浪澄灣及一號銀海，維港灣不但失去景觀，更失去空氣流通
藍澄灣	長實	售樓書聲稱的向東及東南海景，但其實只有極高層才有。項目內同時有酒店發展(近 30 層)，並在藍澄灣住宅樓宇的東面(距離不足 50 米)，用作擋貨櫃碼頭的噪音。所以，藍澄灣約 30 層以下的全無海景可言(藍澄灣約有 40 層)。
雍雅軒	長實	售樓書說項目在九龍，但實際上是在新界的葵涌；售樓書描述項目近港鐵站，但距離葵興站卻有 20 分鐘步程；項目在工廠區，卻沒有在樓書清楚說明。
御龍山	港鐵、信和	距離吐露港高速公路極近，本會收到居民投訴有噪音，卻沒有在售樓書清楚指出；項目的西面是火炭工廠區，但畫家筆下圖內用綠化地帶代替
銀湖天峰	港鐵、信和	畫家筆下圖是背山面海，但山景其實是已建成的翠擁華庭，而低至中層的海景亦將在落禾沙項目興建後消失